

ZIENSWIJZENNOTITIE

ontwerpbestemmingsplan “Driehoek”

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Ambtshalve wijzigingen	7

Inleiding

In de periode 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn totaal vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft:

1. inspreker A te Son en Breugel;
2. inspreker B te Son en Breugel;
3. inspreker C te Son en Breugel.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” voorgelegd aan een aantal organisaties. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen, die eveneens in deze zienswijzennotitie als zienswijzen zijn meegenomen. Het betreft zienswijzen van:

4. inspreker D te Boxtel.

In deze zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Zienswijzen

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot bijstelling van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek”.

1. Inspreker A te Son en Breugel

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. het perceel aan de Eindhovenseweg 25 wordt al jarenlang bedrijfsmatig gebruikt. Momenteel is het pand en het perceel verhuurd aan “JL Verhuizingen”. Verzocht wordt om die reden het perceel een bedrijfsbestemming te geven;
- b. kan, gelet op de inhoud van de structuurvisie (waarschijnlijk wordt hier bedoeld op de vastgestelde gebiedsvisie Driehoek) en de omgeving waarin het perceel zich bevindt, het perceel (gelegen aan de Eindhovenseweg tussen de nummers 23 en 25) bedrijfsmatig dan wel als wonen ‘ingekleurd’ worden.

Antwoord

- a. In het geldende bestemmingsplan “Kanaalstraat e.o.” heeft het betreffende perceel de bestemmingen “Vrijstaande eengezinshuizen, klasse A2 met bijbehorende erven” en “Achtertuin”. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze woonbestemming overgenomen (bestemming “Wonen”). Aangegeven wordt dat er reeds sinds lange tijd bedrijfsactiviteiten op het perceel worden uitgeoefend. Momenteel wordt het perceel verhuurd aan “JL Verhuizingen” en gebruikt voor de opslag van verhuismaterialen en liften. Op basis van deze informatie kan geconstateerd worden dat er reeds meerdere jaren sprake is van bedrijfsmatig gebruik van het perceel. Dit gebruiksmatige gebruik is echter strijdig met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan “Kanaalstraat e.o.”, bestemming “Vrijstaande eengezinswoningen, klasse A2 met bijbehorende erven” en “Achtertuin”. Er is geen aanleiding om dit strijdige gebruik, mede gelet op een eventuele precedentwerking, te honoreren en het bestemmingsplan hierop aan te passen. De bestemming Wonen wordt passend geacht. Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen van deze aard (bestemmingswijziging naar bijvoorbeeld wonen of bedrijf) bij de actualisering van de bestemmingsplannen niet worden meegenomen c.q. gehonoreerd. Het bestemmingsplan Driehoek is dan ook niet aangepast;
- b. in het geldende bestemmingsplan “Kanaalstraat e.o.” heeft het betreffende perceel de bestemming “Agrarische doeleinden”. In het bestemmingsplan Driehoek is deze bestemming overgenomen (bestemming “Agrarisch”). Aangegeven wordt dat het perceel

braak ligt. Eén van de uitgangspunten die in het project “actualisatie bestemmingsplannen bebouwde kommen” (waar ook het gebied Driehoek onder valt) wordt gehanteerd, is dat geen grote, nieuwe ontwikkelingen in de te actualiseren bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Er is expliciet gekozen voor een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld wijziging bestemming naar wonen of bedrijf) niet worden meegenomen. Eén van de redenen hiervoor is het gegeven dat daarmee onderzoeksverplichtingen die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen wettelijk moeten worden uitgevoerd, achterwege kunnen blijven. De gevraagde ontwikkeling (in de vorm van een omzetting naar een bestemming “Wonen” of “Bedrijf”) is om die reden niet mogelijk gemaakt. Derhalve is de bestemming Agrarisch passend en is het bestemmingsplan niet aangepast.

De genoemde “structuurvisie” betreft zeer waarschijnlijk de op 24 februari 2010 vastgestelde gebiedsvisie voor Driehoek (als opgenomen in de vastgestelde studie “Integrale visie bebouwingsconcentraties”). In de gebiedsvisie voor het gebied Driehoek is een wensbeeld met betrekking tot mogelijk toekomstige nieuwe ontwikkelingen voor dit gebied aangeduid. Deze wensbeelden worden om de hiervoor gegeven reden niet in het geactualiseerde bestemmingsplan “Driehoek” meegenomen. Indien bewoners of eigenaren op basis van de gebiedsvisie “Driehoek” iets anders willen, of ruimtelijke initiatieven willen nemen, kan hiertoe een verzoek worden ingediend. Dit verzoek wordt dan afzonderlijk bekeken, beoordeeld en gewogen onder meer in het licht van deze gebiedsvisie. Indien vervolgens besloten wordt tot het verlenen van medewerking aan het initiatief, dan wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin tevens wordt vastgelegd om voor deze nieuwe ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

2. Inspreker B te Son en Breugel

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. in het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” is aangegeven dat het niet noodzakelijk is om een veiligheidscontour LPG Installatie op te nemen. Niet alleen voor het vulpunt (er vindt overleg plaats over het verplaatsen van dit vulpunt), maar ook voor de ondergrondse tank is een veiligheidscontour vastgesteld. Deze loopt over de achtertuin van de buurman (Eindhovenseweg 17). Om te voorkomen dat in de toekomst problemen ontstaan met betrekking tot de vereiste afstand wordt verzocht om in het bestemmingsplan voor het perceel achtertuin Eindhovenseweg 17 een verbod op te nemen tot het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten;
- b. voor het tankstation is een maximale uitbreiding van 20% van toepassing. De op de verbeelding aangegeven ruimte is echter kleiner. Er is niet aangegeven waarom de uitbreidingsruimte wordt beperkt. Om die reden wordt verzocht om de maximale uitbreidingsruimte alsnog in het bestemmingsplan op te nemen;
- c. inspreker heeft geconstateerd dat voor het perceel ook de bestemming ‘Waarde-Beschermingszone natte natuurparel’ van toepassing is. Het doel hiervan is het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de conditie voor de natuur(waarden). Omdat het terrein voor ca. 99% is verhard, heeft deze extra bestemming geen toegevoegde waarde voor het herstel van de waterhuishoudkundige situatie. Verzocht wordt de bestemming ‘Waarde-Beschermingszone natte natuurparel’ van het perceel te verwijderen.

Antwoord

- a. Het is, om de aangegeven reden in het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek”, niet nodig om een veiligheidscontour op te nemen in het bestemmingsplan. Als een eventueel op te nemen veiligheidszone alleen nieuwbouw van kwetsbare objecten verbiedt, dan heeft het opnemen c.q. weergeven van deze veiligheidszone geen toegevoegde waarde. Binnen de zone worden namelijk in het (ontwerp)bestemmingsplan geen nieuwe extra woningen mogelijk gemaakt. Realisatie van één of meerdere extra nieuwe woningen, waardoor het

aantal kwetsbare objecten zou toenemen, is niet aan de orde. Op grond van de bouwregels behorende bij de bestemming “Wonen” kan er op het naburige perceel Eindhovenseweg 17 geen extra woning worden toegevoegd. Hierdoor kan het aantal kwetsbare objecten dus ook niet toenemen. Aanvullend wordt opgemerkt dat daarnaast wordt geanticipeerd op de nieuwe regelgeving van het Bevi en de Revi waardoor de veiligheidsafstanden verder worden verkleind. Er is sprake van een bestaande toestand, waarbij het kwetsbare object als gevolg van deze aangepaste veiligheidsafstanden niet meer in deze nieuwe veiligheidsafstanden valt.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bestaande woning op het naburig perceel Eindhovenseweg 17 wel mogelijk. Het gaat om de mogelijkheid de bestaande woning uit te breiden met zogenaamde aan- en bijgebouwen. Met deze bouwmogelijkheden neemt het aantal kwetsbare objecten (ook in de zin van bewoners c.q. gebruikers van het gebouw) echter niet toe. Omdat door de planregels het aantal kwetsbare objecten niet toeneemt, is er sprake van een “bestaande toestand”. Daarbij het feit dat geanticipeerd kan worden op de aangepaste veiligheidsafstanden, vormen de toegestane uitbreidingen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het tankstation. Het opnemen van een separaat “bouwverbod” ter voorkoming van een toename van het aantal kwetsbare objecten op het achterterrein van het perceel Eindhovenseweg 17 is dan ook niet nodig. De planregels maken het oprichten van een extra woning immers niet mogelijk;

- b. op grond van de verleende bouwvergunning en vrijstelling ex art. 19 WRO is sprake van een uitbreidingsruimte van 20%. Deze uitbreidingsruimte is niet helemaal correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Driehoek” wordt op dit onderdeel aangepast;
- c. het voorontwerpbestemmingsplan is (in het kader van de bepalingen in de Wro en het Bro) voorgelegd aan onder andere het Waterschap De Dommel. Op basis van de beleidsnotities van het Waterschap (en ook het provinciaal beleid) dienen bepaalde zaken van andere overheidsinstanties in het bestemmingsplan te worden overgenomen (wij verwijzen u daarvoor naar de inspraakreactie van onder meer het Waterschap, zoals verwoord in de inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Driehoek). Ook het opnemen van de dubbelbestemming “Waterstaat – Attentiegebied EHS” (in het voor- en ontwerpbestemmingsplan nog genoemd “Waarde - Beschermingszone natte natuurschap”) behoort hiertoe. Om die reden is gevolg gegeven aan de door het Waterschap gegeven reactie op het voorontwerpbestemmingsplan door het opnemen van de beschermingszones in de vorm van de bestemming “Waterstaat – Attentiegebied EHS” (artikel 17). Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een bestemming waardoor geldt dat ingevolge artikel 17 voor bepaalde activiteiten sprake is van een vergunningplicht, een ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden’ (voorheen ‘aanlegvergunningenstelsel’). De bestemming heeft verder geen grote rechtstreekse gevolgen. Verder dient in ogenschouw te worden genomen dat deze beschermingszone niet alleen betrekking heeft op het perceel Eindhovenseweg 23 maar het een veel groter gebied betreft langs en rondom de Dommel. Het weghalen van de bestemming “Waarde – Beschermingszone natte natuurschap” (als genoemd in het ontwerpbestemmingsplan) voor alleen het perceel Eindhovenseweg 23 ligt dan ook niet in de rede. Ingevolge de verplichting om bepaalde zaken van andere overheidsinstanties in de bestemmingsplannen op te nemen, is de bestemming “Waterstaat – Attentiegebied EHS” (voorheen de bestemming “Waarde – Beschermingszone natte natuurschap”) gehandhaafd.

3. Inspreker C te Son en Breugel

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. in de toelichting (onderdeel 2.4.1) is aangegeven dat er een metaal- en schrootrecyclingbedrijf aanwezig is (perceel Kanaalstraat 41). Dit is onjuist. Dit gebruik is eind 2008 beëindigd. Het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” is op dit punt niet correct;

- b. voor het hetzelfde perceel is in 2008 een vergunning afgegeven voor de opslag van tuin- en bouwmachines. Het blijkt dat de opslag in de praktijk wordt gebruikt voor de handel in auto's en tractoren en tevens dienst doet als reparatiewerkplaats. Daarbij worden de vergunde gebruikstijden en –dagen structureel overschreden. De activiteiten zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht uitvoering te geven aan de handhaving van de vergunde situatie;
- c. in het ontwerpbestemmingsplan worden aan het perceel Kanaalstraat 41 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" gegeven. In de toelichting wordt de bestemming van het perceel echter gewijzigd in "detailhandel, machinale houtbewerking, kantoor en opslag volumineuze goederen" ("sb-vlg"). Deze bestemming is in strijd met het huidige bestemmingsplan en wijkt af van de vergunde functie 'opslag, te gebruiken op maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur'. De wijziging in "sb-vlg" met de aparte aanduiding "Bedrijf in volumineuze goederen" voorziet in het legaliseren van de huidige illegale activiteiten. Dit is tevens in strijd met de eerder genomen besluiten dat vernieuwingen van oude bestemmingsplannen een consoliderend karakter moeten hebben. Verzocht wordt om de oorspronkelijke bestemming "Huis en tuin" te handhaven en deze bestemming in het bestemmingsplan "Driehoek" over te nemen.

Antwoord

- a. de toelichting (onderdeel 2.4.1) is zodanig aangepast dat niet meer gesproken wordt over de aanwezigheid van een metaal- en schrootrecyclingbedrijf;
- b. in het vigerende bestemmingsplan "Kanaalstraat e.o." heeft het betreffende perceel de bestemming "Woningen, kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven". In het voorontwerpbestemmingsplan Driehoek waren per abuis enkel de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" opgenomen. Gelet op het feit dat er momenteel een handelsbedrijf in volumineuze goederen (Van Dinther Trading) is gevestigd, is er in het ontwerpbestemmingsplan Driehoek een separate aanduiding (sb-vlg), specifieke vorm van bedrijf- volumineuze goederen, aan een gedeelte van het perceel toegevoegd. Dit betekent dat het perceel primair is aangewezen voor woondoeleinden (inclusief aanverwante doeleinden) én dat daarnaast -ter plaatse van de aanduiding (sb-vlg)-, een bedrijf in volumineuze goederen is toegestaan. Dit vormt een vertaling van de vigerende bestemming "Woningen, kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven" en de bedrijfsactiviteiten van Van Dinther Trading. De bedrijfsactiviteiten van Van Dinther Trading bestaan uit opslag en handel in volumineuze goederen (hieronder worden begrepen auto's, heftrucks en tuinmachines). Onderhoud c.q. reparatie van de goederen vindt niet plaats. Om te bewerkstelligen dat het bestemmingsplan Driehoek duidelijkheid schept, is artikel 12.1 onder d gewijzigd in: 'een opslag- en handelsbedrijf in volumineuze goederen, ter plaatse van de aanduiding "specifiek vorm van bedrijf- volumineuze goederen"'. Ook de tekst van de toelichting pag. 16, onderdeel 2.4.1 is hierop aangepast (zie ook reactie bij onderdeel a);
- c. zie bovenstaand antwoord bij onderdeel b. Er is geen sprake van legalisatie van illegale bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van Van Dinther Trading bestaan uit opslag en handel in volumineuze goederen (hieronder worden begrepen auto's, heftrucks en tuinmachines). Het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan Driehoek is, behoud van aanwezige functies (conserverend karakter). De bestaande functies, anders dan wonen zijn in beginsel dan ook positief bestemd. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering niet beperkt. Afhankelijk van de feitelijke en de vigerende juridisch-planologische situatie is gekozen voor een specifieke bestemming (bijvoorbeeld "Bedrijf" of "Detailhandel") óf voor de bestemming "Wonen" met daarbij een specifieke aanduiding (bijvoorbeeld "(sb-vlg)"). In de onderhavige situatie is nog altijd sprake van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", met daarbij op een gedeelte van het perceel de specifieke aanduiding (sb-vlg). Hiermee is een vertaling totstandgekomen van de vigerende bestemming "Woningen, kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven" en het huidige gebruik c.q. de bedrijfsactiviteiten welke op het perceel plaatsvinden.

4. Inspreker D te Boxtel

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. de eerdere opmerkingen (in het kader van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan) zijn naar tevredenheid in het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” verwerkt. Om die reden wordt ingestemd met het plan.

Antwoord

- a. De opmerking van het Waterschap stemt tot tevredenheid.

Ambtshalve aanpassingen

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Driehoek” zijn, aanvullend op de hiervoor aangegeven aanpassingen, nog enkele aspecten naar voren gekomen die om aanpassing vragen. Deze aspecten zijn aangepast in het bestemmingsplan “Driehoek”.

Het gaat om de volgende aspecten:

- enkele ondergeschikte tekstaanpassingen en aanpassing van kaartjes in toelichting c.q. planregels;
- aangepaste tekst in de toelichting van paragraaf 3.1. ‘Nationaal ruimtelijk beleid’ als gevolg van gewijzigd rijksbeleid;
- nieuwe tekst in de toelichting van paragraaf 3.2. ‘Provinciaal ruimtelijk beleid’ als gevolg van gewijzigd provinciaal beleid;
- aanpassing tekst in de toelichting van paragraaf 4.2, onderdeel ‘natuur’;
- aanpassing tekst in de toelichting van paragraaf 5.1, onderdeel ‘brandstofleiding’;
- aanpassing tekst in de toelichting van paragraaf 5.2.4 en 5.2.5 als gevolg van gewijzigd provinciaal beleid;
- aanpassing tekst in de toelichting van paragraaf 7.3, onderdeel ‘leiding’
- aanpassing tekst in de toelichting van paragraaf 7.3, onderdelen ‘waarde – archeologie’ (aanpassing aan terminologie Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- vervanging van onderdeel ‘waarde – beschermingszone natte natuurparel’ in ‘waterstaat – attentiegebied EHS’ in de toelichting van paragraaf 7.3;
- aanpassing omschrijving artikel 12.1 onder d;
- aanpassing titel artikel 14.3;
- aanpassing titel artikel 15.3;
- aanpassing titel artikel 16.3;
- aanpassing titel artikel 17 en artikel 17.2.

~~*****~~